ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Väsby Fyr

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Väsby Fyr med säte i Upplands Väsby org.nr. 769629-4953 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Upplands-Väsby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Upplands Väsby Vilunda 19:5	2016-12-01	2016
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-06-01.

Antal	Benämning	Total yta m^2
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 552
3	Kommersiella Lokaler uthyrda till externa hyresgäster	450
35	garageplatser	0
Totalt 88 objekt		**4 002**

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 2 rok, 6 st 3 rok, 18 st 4 rok.

Utöver detta har föreningen även följande gemensamhetsutrymmen: Gym och Spa, Cykelrum, Hobbyrum, Takterass, Uteplats våning 2, Soprum

Transaktion 09222115557544280834 Signerat AS, IA, MF, SN, CD

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Afrim Shehi	Ordförande	2022-06-14
Susanna Nilsson	Ledamot	2018-05-21
Izia Aho	Ledamot	2019-06-04
Martin Falberg	Ledamot	2023-09-10
Michelle Akgük	Suppleant	2022-06-14

Det är ingen som står i tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas var för sig av Afrim Shehi och Martin Falberg.

Revisorer har varit: Christian Dahlström auktoriserad revisor hos Finnhammars Revisionsbyrå AB.

Valberedning har varit: Ann-Marie Birgi Johansson Sahlin (sammankallande) samt Lena Dahlkar, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 15 % i januari 2024. En ytterligare höjning med 15 % genomfördes den 1 april 2024.

Styrelsens uppdrag är att skapa trivsel och trygghet för föreningens medlemmar inom ramen för en långsiktig stark ekonomi. Ytterst handlar det om att skapa värdetillväxt vad gäller medlemmarnas lägenheter.

Föreningen gick in i året med en mindre stark ekonomi som pressades av rörliga räntor under 5 % samt andra indexerade höjningar för några av de större avtalen. Styrelsen har jobbat hårt med att hålla ned kostnader och försöker tillgodose alla hushålls behov. Styrelsen har under året följt indexeringarna och baserar en ny höjning i Januari 2025 på detta. HSB rekommenderar att BRF höjer med 6 % Styrelsen har dock skickat ut en höjning på 5 % från 1 januari 2025. Styrelsen har även gjort en extra amortering på 600 000 kr, fördelat på alla tre lån. Totalt har 1 384 590 kr amorterats. Vi har många av våra lägenheter ute för försäljning och många nya ansikten som flyttar in, vi hoppas dock att dem ska känna sig välkommna. Under Q1 och Q2 höjdes hyrorna med 15+15 % för att ligga på en bra nivå runt 4,5 % i snitt varje år.

Med nuvarande räntor på 3,68 % på 2/3 lån och ett på 3,97 % är förhoppningen att vi får ser en stabilare ekonomi. Även indexeringarna bör stanna upp under året för de avtal vi har.

Fastigheten har förvaltats efter bästa förmåga men vi har såklart olika problem så som dörröppnare som slutar fungera. Vattenläckage är något som fortgår och vi har tagit in AFRY som hjälpt oss besiktiga samt driva frågan mot Brabo. Det finns en stor risk med detta att vi kan få stå med kostnaden för att reparera själva och det kommer betyda mer höjningar och ett arbete som kan ta större delen av 2025. Åtgärderna såsom brytskydd och kamerasystem är där för att skydda er egendom mot oönskade gäster som tar sig in. Förråd har upprättats i de lokaler vi redan förvaltat och nya förråd utreds att installeras. Hissarna som har varit en stor punkt har fått åka ner i prioritet men har fungerat godtyckligt. Vid blåsigt och kallt väder blir det i huset ett väldigt undertryck som påverkar hissarna, så att dörrar och portar hålls stängda är av yttersta vikt. Inget hissbyte i närtid men det planeras in i underhållsplanen och vi ser det som möjligt i framtiden om det ekonomiskt skulle accepteras.

De stora utmaningarna inför 2025 är om räntan ligger kvar samt om el och fjärrvärme skulle få ytterligare höjningar. Styrelsen är därför fortsatt mycket försiktig med utgifter och investeringar under året. Vattenläckaget och reparationen av bastu och lokaler som blivit påverkade är det vi ser som den brinnande punkten inför året men. Styrelsen har valt att ta hjälp då vi ej är sakkunniga i frågan om vattenläckaget. Det kommer upprättas en formel reklammation av våra jurister och Brabo skall åtgärda detta inom 10års garantin.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 75 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 75.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021*	2020*
Sparande, kr/kvm	202	124	213	231	248
Skuldsättning, kr/kvm	13 649	12 460	12 541	13 291	13 291
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 649	14 038	0	0	0
Räntekänslighet, %	15	19	21	23	23
Energikostnad, kr/kvm	146	130	126	117	94
Årsavgifter, kr/kvm	941	739	666	657	647
Årsavgifter/totala intäkter, %	72	70	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 155	940	882	871	818
Nettoomsättning, tkr	4 625	3 763	3 531	3 484	3 272
Resultat efter finansiella poster, tkr	-844	-1 125	-962	-796	-681
Soliditet, %	70	70	70	69	69

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Transaktion 09222115557544280834 Signerat AS, IA, MF, SN, CD

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att bredband/kabeltv och individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 730 tkr.
Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 202 kr/m2.
För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025 med 5 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	122 680 000	0	0	122 680 000
Upplåtelseavgifter, kr	865 000	0	0	865 000
S:a bundet eget kapital, kr	**123 545 000**	**0**	**0**	**123 545 000**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 657 316	-1 125 393	0	-5 782 709
Årets resultat, kr	-1 125 393	1 125 393	-843 736	-843 736
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-5 782 709**	**0**	**-843 736**	**-6 626 445**
S:a eget kapital, kr	**117 762 291**	**0**	**-843 736**	**116 918 555**

Transaktion 09222115557544280834 Signerat AS, IA, MF, SN, CD

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-5 782 709
Årets resultat, kr	-843 736
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-6 626 445**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-6 626 445**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 625 254	3 762 897
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	61 686
Summa Rörelseintäkter		**4 625 254**	**3 824 583**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 343 286	-1 307 022
Övriga externa kostnader	Not 5	-572 095	-451 268
Personalkostnader	Not 6	-223 414	-227 794
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 612 150	-1 622 987
Summa Rörelsekostnader		**-3 750 946**	**-3 609 071**
Rörelseresultat		**874 308**	**215 512**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	101 305	82 380
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 820 048	-1 423 285
Summa Finansiella poster		**-1 718 743**	**-1 340 905**
Resultat efter finansiella poster		**-844 435**	**-1 125 393**
Resultat före skatt		**-844 435**	**-1 125 393**
Årets resultat		**-844 435**	**-1 125 393**

Transaktion 09222115557544280834 Signerat AS, IA, MF, SN, CD

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	162 406 741	163 764 092
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	7 361	14 722
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	418 710
Summa Materiella anläggningstillgångar		**162 414 101**	**164 197 524**
Summa Anläggningstillgångar		**162 414 101**	**164 197 524**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 856	10 174
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	891 997	1 405 926
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	179 676	133 009
Summa Kortfristiga fordringar		**1 076 530**	**1 549 109**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 275 948	3 134 802
Summa Kassa och bank		**3 275 948**	**3 134 802**
Summa Omsättningstillgångar		**4 352 477**	**4 683 911**
Summa Tillgångar		**166 766 579**	**168 881 435**

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	Not 16	123 545 000	123 545 000
Summa Bundet eget kapital		**123 545 000**	**123 545 000**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 782 709	-4 657 316
Årets resultat		-844 435	-1 125 393
Summa Ansamlad förlust		**-6 627 144**	**-5 782 709**
Summa Eget kapital		**116 917 856**	**117 762 291**
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	48 480 070	49 864 660
Leverantörsskulder		279 434	256 920
Skatteskulder		103 980	103 980
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	239 236	172 709
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	746 002	720 875
Summa Kortfristiga skulder		**49 848 722**	**51 119 144**
Summa Skulder		**49 848 722**	**51 119 144**
Summa Eget kapital och skulder		**166 766 579**	**168 881 435**

Transaktion 09222115557544280834 Signerat AS, IA, MF, SN, CD

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	874 308	215 512
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 612 150	1 622 987
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 612 150**	**1 622 987**
Erhållen ränta	101 305	82 380
Erlagd ränta	-1 821 951	-1 421 382
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**765 812**	**499 497**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-75 612	-116 855
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	116 071	150 364
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**40 459**	**33 510**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**806 271**	**533 007**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	171 272	-418 710
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**171 272**	**-418 710**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 384 590	-325 340
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 384 590**	**-325 340**
Årets kassaflöde	**-407 046**	**-211 043**
Likvida medel vid årets början	**4 494 304**	**4 705 347**
Likvida medel vid årets slut	**4 087 258**	**4 494 304**

Transaktion 09222115557544280834 Signerat AS, IA, MF, SN, CD

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	100 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år
Mark skrivs inte av.	

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 147 033	2 459 820
Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	44 511	46 497
Årsavgifter bostäder informationsöverföring	149 400	119 400
Hyror lokaler	797 840	748 536
Hyror garage och parkeringsplatser	453 400	384 378
Hyror förråd	33 600	0
Övriga primära intäkter	10 870	6 066
Summa Bruttoomsättning	**4 636 654**	**3 764 697**
Avgifts- och hyresbortfall	-11 400	-1 800
Summa	**-11 400**	**-1 800**
Summa Nettoomsättning	**4 625 254**	**3 762 897**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	0	61 686
	Summa Övriga rörelseintäkter	**0**	**61 686**

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-217 641	-206 754
	Reparationer	-80 344	-151 601
	Planerat underhåll	-40 826	0
	Försäkringsskador	-39 202	-24 775
	El	-193 180	-169 313
	Uppvärmning	-289 373	-270 858
	Vatten	-103 651	-78 101
	Sophämtning	-105 107	-150 140
	Fastighetsförsäkring	-44 053	-23 303
	Kabel-TV och bredband	-56 939	-68 683
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-51 990	-51 990
	Förvaltningsavtalskostnader	-100 961	-85 607
	Övriga driftkostnader	-20 018	-25 898
	Summa Driftskostnader	**-1 343 286**	**-1 307 022**

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-403 399	-384 528
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 665	-10 898
	Administrationskostnader	-23 294	-7 045
	Extern revision	-39 115	-30 559
	Konsultkostnader	-8 556	0
	Medlemsavgifter	0	-8 312
	Föreningsverksamhet	-5 360	-5 904
	Övriga förvaltningskostnader	-89 705	-4 023
	Summa Övriga externa kostnader	**-572 095**	**-451 268**

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Personalkostnader		
	Övriga arvoden	-170 000	-173 333
	Sociala avgifter	-53 414	-54 461
	Summa Personalkostnader	**-223 414**	**-227 794**

Transaktion 09222115557544280834 Signerat AS, IA, MF, SN, CD

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-1 604 789	-1 604 120
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-7 361	-18 867
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-1 612 150**	**-1 622 987**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	525	791
	Ränteintäkter SBAB	100 780	81 589
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**101 305**	**82 380**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 817 859	-1 420 850
	Övriga räntekostnader	-2 189	-2 435
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-1 820 048**	**-1 423 285**

Transaktion 09222115557544280834 Signerat AS, IA, MF, SN, CD

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	160 411 992	160 411 992
	Ingående anskaffningsvärde mark	15 383 000	15 383 000
	Årets investeringar - Laddstolpar	247 437	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**176 042 429**	**175 794 992**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-12 030 900	-10 426 780
	Årets avskrivningar	-1 604 789	-1 604 120
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-13 635 689**	**-12 030 900**
	Utgående redovisat värde	**162 406 741**	**163 764 092**

	Taxeringsvärde	*2024-12-31*	*2023-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	75 000 000	75 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 262 000	4 262 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	15 800 000	15 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	937 000	937 000
	Summa	**95 999 000**	**95 999 000**

	Ställda säkerheter	*2024-12-31*	*2023-12-31*
	Fastighetsinteckning	53 190 000	53 190 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**53 190 000**	**53 190 000**

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	123 353	123 353
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**123 353**	**123 353**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-108 631	-89 764
	Årets avskrivningar	-7 361	-18 867
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-115 992**	**-108 631**
	Utgående redovisat värde	**7 361**	**14 722**

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	418 710	0
	Bidrag från Naturvårdsverket för laddstolpar	-171 273	418 710
	Aktivering laddstolpar	-247 437	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**0**	**418 710**

Transaktion 09222115557544280834 Signerat AS, IA, MF, SN, CD

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	811 310	1 359 502
	Skattekonto	80 687	46 424
	Summa Övriga fordringar	**891 997**	**1 405 926**

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	179 676	133 009
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**179 676**	**133 009**

Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	Kassa och bank		
	SBAB	3 275 542	3 134 396
	Handelsbanken	406	406
	Summa Kassa och bank	**3 275 948**	**3 134 802**

Not 16	Medlemsinsatser	2024-12-31	2023-12-31
	Medlemsinsatser		
	Medlemsinsatser	122 680 000	122 680 000
	Upplåtelseavgifter	865 000	865 000
	Summa Medlemsinsatser	**123 545 000**	**123 545 000**

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut **2024-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SBAB	3,68%	2025-08-11	14 088 670	290 500
SBAB	3,68%	2025-08-11	17 000 140	350 520
SBAB	3,97%	2025-07-17	17 391 260	350 580
			48 480 070	**991 600**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	48 480 070
Kortfristig del	48 480 070

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	238 537	157 757
	Övriga kortfristiga skulder	699	14 952
	Summa Övriga skulder	**239 236**	**172 709**

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	448 926	443 669
	Upplupna räntekostnader	0	1 903
	Övriga upplupna kostnader	297 076	275 303
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**746 002**	**720 875**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Transaktion 09222115557544280834 Signerat AS, IA, MF, SN, CD

FINNHAMMARS
AUKTORISERADE OCH GODKÄNDA REVISORER

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Väsby Fyr**
Org.nr. 769629-4953

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Väsby Fyr för år 2024-01-01— 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Transaktion 09222115557544797809 Signerat CD

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Väsby Fyr för år 2024-01-01— 2024-12-31 samt av förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Upplands Väsby

Digitalt signerad

Christian Dahlström
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Väsby Fyr signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AFRIM SHEHI
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 10:44:50

IZLA AHO
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 12:30:39

MARTIN FALBERG
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 12:20:38

SUSANNA NILSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 06:15:29

CHRISTIAN DAHLSTRÖM
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 10:08:09

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Väsby Fyr signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTIAN DAHLSTRÖM
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 10:06:51

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.